

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 27 octobre 2015

---

Composition : M. COLOMBINI, président  
MM. Abrecht et Stoudmann, juges  
Greffier : M. Tinguely

\*\*\*\*\*

**Art. 269, 269a et 270 al. 1 CO**

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **F.\_\_\_\_\_SA**, à [...], défenderesse, contre le jugement rendu le 14 octobre 2014 par le Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelante d'avec et **B.Z.\_\_\_\_\_**, à [...], demandeurs, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

## **En fait :**

**A.** Par jugement du 14 octobre 2014, le Tribunal des baux a dit que la défenderesse F.\_\_\_\_\_SA doit payer aux demandeurs C.Z.\_\_\_\_\_ et B.Z.\_\_\_\_\_ la somme de 24'024 fr. (I), dit que la garantie locative prévue dans le contrat de bail du 21 mai 2012 est immédiatement et entièrement libérée en faveur des demandeurs (II), dit que la défenderesse doit payer à l'Etat de Vaud la somme de 200 fr. à titre d'émolument selon l'art. 12 al. 2 LJB (loi sur la juridiction en matière de bail du 9 novembre 2010; RSV 173.655) (III), dit que la défenderesse doit payer aux demandeurs la somme de 700 fr. à titre de dépens (IV) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (V).

En droit, s'agissant des questions litigieuses en procédure d'appel, les premiers juges ont considéré que, dans la mesure où la défenderesse était devenue propriétaire de l'immeuble litigieux au mois de mai 2004, soit environ huit ans avant la conclusion du bail litigieux, on ne saurait retenir que l'immeuble était ancien au sens de la jurisprudence, de sorte qu'il y avait lieu, pour fixer le loyer initial, de se fonder sur le rendement admissible de la chose louée selon l'art. 269 CO (loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le Code civil suisse [Livre cinquième : droit des obligations] ; RS 220). Bien que la défenderesse n'ait pas produit de calcul de rendement satisfaisant aux exigences de la jurisprudence – comme elle en avait été requise –, les premiers juges ont déterminé, sur la base de pièces justificatives obtenues auprès de tiers (registre foncier, organe de révision de la défenderesse), que le rendement admissible de l'appartement litigieux s'élevait à 9'633 fr. par an, montant correspondant à un loyer mensuel de 802 fr. 80. Pour les magistrats, le surplus de loyer acquitté entre le 1<sup>er</sup> juin 2012 et le 30 avril 2014 s'élevait à 25'235 fr. 60 (23 mois x [1'900 fr. – 802 fr. 80]). Toutefois, dès lors que le Tribunal ne saurait statuer *ultra petita* (art. 58 al. 1 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]), ils ont estimé que la défenderesse devait en définitive rembourser aux demandeurs le remboursement de 24'024 fr., correspondant au montant auquel ils avaient conclu. Par ailleurs, le

Tribunal a considéré que, dans la mesure où la défenderesse ne faisait valoir aucune créance à l'encontre des demandeurs, il se justifiait de libérer immédiatement et entièrement la garantie de loyer en leur faveur. Enfin, pour les premiers juges, dès lors que la défenderesse avait compliqué la procédure d'une façon qui lui était imputable, il se justifiait, en application de l'art. 12 al. 2 LJB, de mettre à sa charge un émolument de 200 fr. ainsi des dépens en faveur des demandeurs, à hauteur de 700 francs.

**B.** Par acte du 18 mai 2015, F. \_\_\_\_\_ SA a interjeté appel contre ce jugement, concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce que C.Z. \_\_\_\_\_ et B.Z. \_\_\_\_\_ soient déboutés des fins de leur demande. Subsidièrement, elle a conclu à l'annulation du jugement, la cause étant renvoyée à l'autorité inférieure pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Le 14 septembre 2015, C.Z. \_\_\_\_\_ et B.Z. \_\_\_\_\_ ont déposé un mémoire de réponse, concluant, avec suite de frais et dépens, au rejet de l'appel.

**C.** La Cour d'appel civile retient les faits suivants, sur la base du jugement complété par les pièces du dossier :

**1.** Les époux C.Z. \_\_\_\_\_ et B.Z. \_\_\_\_\_, parties locataires, et F. \_\_\_\_\_ SA, partie bailleresse, étaient liés par un contrat de bail à loyer conclu le 21 mai 2012 et portant sur la location d'un appartement de trois pièces (dont deux séparées par une porte coulissante), d'une surface d'environ 70 m<sup>2</sup> et sis avenue [...], à [...], soit à proximité du centre-ville, de la ligne de métro M2, de la gare CFF et des rives du Lac Léman.

Il était prévu que le bail débutait le 1<sup>er</sup> juin 2012 et se terminait le 30 juin 2013 (ch. 1), le bail se renouvelant aux mêmes conditions pour une année sans avis de résiliation de l'une ou l'autre des

parties donné et reçu au moins trois mois à l'avance pour la prochaine échéance et ainsi de suite de trois mois en trois mois.

Le loyer net prévu s'élevait à 1'900 fr (ch. 3.2), l'acompte de chauffage et d'eau chaude ainsi que des frais accessoires étant de 150 fr. (ch. 3.3).

**2.** Le loyer acquitté par les précédents locataires était arrêté à 1'600 fr. depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009 et jusqu'au 31 mai 2012.

**3.** Ni le loyer initial ni le loyer acquitté par les précédents locataires n'ont fait l'objet d'une notification par le biais de la formule officielle (cf. art. 270 al. 2 CO).

**4.** L'immeuble dans lequel se trouve l'appartement comporte quatre étages d'une surface de 150 m<sup>2</sup> chacun et des combles d'une surface de 80 m<sup>2</sup>, soit une surface totale de 680 m<sup>2</sup>. Le rez-de-chaussée est occupé par un restaurant.

**5.** Par courrier recommandé du 15 octobre 2012 adressé à « Monsieur et Madame C.Z.\_\_\_\_\_ et B.Z.\_\_\_\_\_ », F.\_\_\_\_\_SA a signifié, au moyen de formules officielles, la résiliation du contrat de bail, avec effet au 30 juin 2013.

**6.** Le 9 novembre 2012, les locataires ont saisi la Commission de conciliation du district en matière de baux à loyer du district de Lausanne (ci-après : la Commission de conciliation) d'une requête de conciliation tendant à l'annulation du congé et à la prolongation du bail.

La conciliation n'a pas abouti lors de l'audience qui s'est tenue le 5 février 2013 devant la Commission de conciliation. Estimant que le congé n'avait pas été notifié aux deux époux et que le bailleur n'avait pas démontré l'existence de besoins propres au sens de l'art. 271a al. 3 let. a CO, la Commission de conciliation, rendant une proposition de jugement

en application de l'art. 210 CPC, a considéré que le congé notifié pour le 30 juin 2013 était « nul, respectivement annulé ».

Aucune opposition n'a été formée contre cette proposition de jugement.

**7.** Par courriers recommandés du 18 février 2013 adressés à chacun des époux C.Z.\_\_\_\_\_, F.\_\_\_\_\_SA a signifié, au moyen de formules officielles, la résiliation du contrat de bail, avec effet au 30 juin 2013.

**8.** Le 12 mars 2013, les locataires ont saisi la Commission de conciliation d'une nouvelle requête de conciliation tendant à l'annulation du congé et à la prolongation du bail.

La conciliation n'a pas abouti lors de l'audience qui s'est tenue le 8 mai 2013 devant la Commission de conciliation. Estimant que le délai de protection de trois ans prévu par l'art. 271 al. 1 let. e CO déployait son effet et que le bailleur n'avait pas démontré l'existence de besoins propres au sens de l'art. 271a al. 3 let. a CO, la Commission de conciliation, rendant une proposition de jugement en application de l'art. 210 CPC, a considéré que le congé notifié le 18 février 2013 pour le 30 juin 2013 devait être annulé.

**9.** Le 16 mai 2013, les locataires ont saisi la Commission de conciliation d'une nouvelle requête de conciliation tendant à la constatation du loyer initial. La requête de conciliation était formulée de la manière suivante :

« Locataires d'un logement propriété de F.\_\_\_\_\_SA, nous avons appris, à l'occasion de l'audience tenue par votre commission le 8 courant (dans le cadre du congé à nous signifié) que la bailleuse n'a nullement fait usage de la formule de notification lors de la conclusion d'un nouveau bail, pourtant obligatoire.

La conséquence en est la nullité de la clause 3.2 du contrat nous liant ; force nous est de saisir à nouveau votre autorité, afin qu'elle statue cas échéant sur le montant du loyer

réellement dû, en équité et en tenant compte des circonstances. Pour notre part, nous concluons à ce que le loyer net s'élève à frs. 900.-, la bailleuse nous devant immédiate restitution de l'éventuel trop-perçu depuis le 1<sup>er</sup> juin 2012.

Il est formellement requis production sous quinzaine de toutes pièces certifiées conformes permettant de définir le rendement tiré de l'objet loué. [...] »

**10.** Le 28 mai 2013, F. \_\_\_\_\_ SA a formé opposition contre la proposition de jugement du 8 mai 2013 rendue par la Commission de conciliation.

Le 31 mai 2013, F. \_\_\_\_\_ SA s'est en conséquence vu délivrer une autorisation de procéder par la Commission de conciliation.

**11.** Par demande adressée le 2 juillet 2013 au Tribunal des baux (cause [...]), F. \_\_\_\_\_ SA a pris les conclusions suivantes à l'encontre de C.Z. \_\_\_\_\_ et B.Z. \_\_\_\_\_ :

« I.- La requête est admise.

II.- La requête du 12 mars 2013 de C.Z. \_\_\_\_\_ et de B.Z. \_\_\_\_\_ est rejetée.

III.- Le congé notifié le 18 février 2013 par F. \_\_\_\_\_ SA à C.Z. \_\_\_\_\_ et B.Z. \_\_\_\_\_ pour le 30 juin 2013 est valable.

IV.- Aucune prolongation de bail n'est accordée à C.Z. \_\_\_\_\_ et B.Z. \_\_\_\_\_ et le bail à loyer portant sur un appartement de trois pièces sis au premier étage, av. [...], à [...], prendra fin à l'échéance d'un délai de 30 jours dès jugement définitif et exécutoire.

V.- Ordre est donné à C.Z. \_\_\_\_\_ et B.Z. \_\_\_\_\_ de libérer l'appartement de trois pièces sis au premier étage, av. [...], à [...], libre de tous meubles et objets, au plus tard à l'échéance d'un délai de 30 jours dès jugement définitif et exécutoire. »

**12.** La conciliation n'a pas abouti lors de l'audience qui s'est tenue le 3 juillet 2013 devant la Commission de conciliation à la suite du dépôt de la requête de conciliation des locataires du 16 mai 2013.

Le même jour, C.Z. \_\_\_\_\_ et B.Z. \_\_\_\_\_ se sont vu délivrer une autorisation de procéder par la Commission de conciliation.

**13.** Par demande adressée le 23 août 2013 au Tribunal des baux (cause [...]), C.Z.\_\_\_\_\_ et B.Z.\_\_\_\_\_ ont pris les conclusions suivantes à l'encontre de F.\_\_\_\_\_SA :

« I.- Le montant du loyer initial de l'appartement loué par les demandeurs B.Z.\_\_\_\_\_ et C.Z.\_\_\_\_\_ au premier étage de l'immeuble sis à 1006 Lausanne, est nul.

II.- Le loyer net du bail relatif à l'appartement loué au premier étage de l'immeuble sis avenue [...] (recte : avenue [...]), à [...], est fixé à Fr. 900.- (neuf cents francs) par mois avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> juin 2012.

III.- La défenderesse est condamnée à rembourser à B.Z.\_\_\_\_\_a et C.Z.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, le trop perçu entre le loyer figurant dans le bail et acquitté depuis le 1<sup>er</sup> juin 2012 et le loyer nouvellement fixé conformément au chiffre II ci-dessus ; cette conclusion sera précisée en cours d'instance.

IV.- La garantie locative du bail mentionné sous chiffre I ci-dessus est réduite à un montant de Fr. 2'700.- (deux mille sept cent francs), de sorte que B.Z.\_\_\_\_\_ et C.Z.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, sont autorisés à prélever la somme de Fr. 1'100.- (mille cent francs) sur le montant bloqué à ce titre auprès de l'établissement bancaire dépositaire. »

**14.** Le 9 septembre 2013, C.Z.\_\_\_\_\_ et B.Z.\_\_\_\_\_ se sont déterminés sur la demande du 2 juillet 2013 déposée par F.\_\_\_\_\_SA, concluant principalement à son rejet et à l'annulation du congé qui leur a été signifié le 18 février 2013. Subsidiairement, ils ont conclu à l'octroi d'une prolongation de bail de quatre ans.

**15.** Le 6 décembre 2013, F.\_\_\_\_\_SA a conclu au rejet de la demande du 23 août 2013 déposée par C.Z.\_\_\_\_\_ et B.Z.\_\_\_\_\_.

A l'appui de sa conclusion, F.\_\_\_\_\_SA a notamment allégué que l'immeuble dans lequel se trouvait l'appartement litigieux, qu'elle avait acquis en 2004, avait fait en 2011 et 2012 l'objet d'importants travaux de rénovation et de transformation pour un coût total supérieur à 1'500'000 francs.

A cet égard, se fondant sur une attestation établie le 17 juin 2013 par la [...] (ci-après : la [...]), à Lausanne, elle a allégué que son endettement hypothécaire était alors passé de 1'870'550 fr. à 3'570'550

fr. à l'achèvement des travaux. La banque précisait dans son attestation « qu'à [sa] connaissance, certains travaux ont été réalisés et payés hors du crédit de construction ».

F.\_\_\_\_\_SA a en outre produit un descriptif des travaux, intitulé « Transformation du bâtiment [...] » et établi le 20 juillet 2011 par le bureau d'architectes [...], à [...].

**16.** Par avis du 29 janvier 2014, le Président du Tribunal des baux (ci-après : le Président) a requis la production par F.\_\_\_\_\_SA des titres suivants :

- « - Le bail des locataires qui ont précédé les demandeurs,
- La dernière fixation du loyer de ces locataires (hausse, baisse ?),
- Le calcul qui est à la base de la hausse de loyer au changement de locataire,
- Un extrait récent du Registre foncier concernant l'immeuble litigieux,
- La partie de la police ECA (ndlr : Etablissement cantonal d'assurance) où figure son année de construction,
- Une note de calcul de rendement net de l'immeuble au 1<sup>er</sup> mai 2012, conforme à la jurisprudence actuelle du Tribunal fédéral et accompagnée de toutes les pièces justificatives des éléments de calcul pris en considération. »

Le 10 mars 2014, F.\_\_\_\_\_SA a partiellement donné suite à cette réquisition, produisant l'extrait du Registre foncier ainsi qu'une copie de la police d'assurance ECA concernant l'appartement litigieux (parcelle n° [...] de la Commune de [...]). Elle n'a en revanche pas produit les autres pièces requises.

**17.** Une audience s'est tenue le 12 mars 2014 devant le Tribunal des baux, en présence de C.Z.\_\_\_\_\_ et de B.Z.\_\_\_\_\_ et, pour F.\_\_\_\_\_SA, de [...], administrateur, assistés de leur conseil respectif. La jonction des causes [...] et [...] a été ordonnée, C.Z.\_\_\_\_\_ et B.Z.\_\_\_\_\_ poursuivant le procès en qualité de demandeurs et F.\_\_\_\_\_SA en qualité de défenderesse. Le Tribunal des baux a ordonné la production par la défenderesse de toutes pièces permettant d'apprécier le coût, la nature et

le financement des travaux effectués sur l'immeuble dans lequel se trouve l'appartement litigieux.

**18.** Par avis du 17 mars 2014, le Président a requis du Registre foncier du district de Lausanne la production de toutes les pièces justificatives relatives au titre de transfert de la propriété de la parcelle n° [...] de la Commune de [...] à la défenderesse.

Le 18 mars 2014, le Registre foncier du district de Lausanne a produit l'acte de transfert immobilier requis, instrumenté le 13 mai 2004 par Me [...], notaire à Lausanne, duquel il ressort que la défenderesse avait alors acquis l'immeuble pour un montant de 2'000'000 francs.

**19.** Le 28 avril 2014, les demandeurs ont informé le Président qu'ils acquiesçaient à la conclusion de la défenderesse tendant à la validation de la résiliation de bail litigieuse, indiquant en outre que les locaux seraient restitués à la défenderesse le 30 avril 2014.

Par avis du 30 avril 2014, le Président a pris acte de la déclaration d'acquiescement partiel susmentionnée, précisant que cette déclaration avait les effets d'une décision entrée en force au sens de l'art. 241 al. 2 CPC et que le procès se poursuivait en ce qui concernait les autres chefs de conclusions.

**20.** Le 11 juin 2014, donnant suite à l'avis du 17 mars 2014 du Président qui lui ordonnait la production de toutes pièces permettant de calculer les montants des charges immobilières pour les trois exercices précédant la conclusion du bail litigieux, la fiduciaire [...], à [...], organe de révision de la défenderesse, a produit des extraits du grand livre de la défenderesse.

Les extraits du grand livre faisaient état des charges d'entretien suivantes pour les années 2009 à 2011 :

	2009	2010	2011
--	------	------	------

Entretien, réparation immeuble (61200)	47'083.50	23'153.85	13'068.25
Frais de nettoyage (60200)	8'300.00	6'600.00	5'145.00
Electricité, eau, gaz (60110)	75'459.41	71'740.51	70'462.20
Eau, électricité immeuble (61300)	896.85	1'147.65	605.05
Assurances et taxes immeuble (61400)	4'210.75	4'150.05	4'145.00
Impôts imm. et compl. imm. (61600)	4'109.00	4'110.00	4'110.00
TOTAL	140'059.51	110'902.06	97'535.50

Les extraits du grand livre faisaient en outre état des charges financières suivantes pour les années 2009 à 2011 :

	2009	2010	2011
Int. hyp. BGD 2 <sup>ème</sup> et 3 <sup>ème</sup> rang (78590)	35'327.60	35'327.60	39'626.95
Int. hyp. La Suisse 1 <sup>er</sup> rang (78570)	17'266.60	17'209.10	12'898.05
TOTAL	52'594.20	52'536.70	52'525.00

**21.** Le 13 juin 2014, ensuite de la réquisition de production de pièces formulée par le Tribunal lors de l'audience du 12 mars 2014, la défenderesse a notamment produit les deux premières pages (sur quatre au total) d'une copie d'un « contrat de crédit de construction » prétendument conclu entre F. \_\_\_\_\_ SA et la [...] à une date indéterminée et portant sur un montant de 1'700'000 francs. Sous la rubrique « Objet du crédit », il y était indiqué ce qui suit :

« Travaux relatifs aux transformations des combles et à l'assainissement d'un immeuble sis à l'avenue de la Harpe 16 à Lausanne. »

La défenderesse a en outre produit un tableau intitulé « Coût de construction au 25.09.2012 » et élaboré par le bureau d'architectes

[...], décrivant et énumérant les coûts des travaux effectués par la défenderesse sur l'immeuble dans lequel se trouve l'appartement litigieux. Il ressort en particulier de ce tableau que le coût total des travaux se serait élevé à 1'477'851 fr. 75. Selon le tableau, certains travaux ont été facturés à la défenderesse au début de l'année 2012, à savoir notamment ceux relatifs aux « agencements de cuisine », pour lesquels des acomptes auraient été adressés le 2 février 2012 et dont la facture finale daterait du 27 avril 2012.

La défenderesse a également produit l'état locatif mensuel de l'immeuble au 1<sup>er</sup> juin 2012, lequel portait la mention « avant transformations ».

**22.** L'audience de jugement s'est tenue le 14 octobre 2014 devant le Tribunal des baux en présence de C.Z.\_\_\_\_\_ et de B.Z.\_\_\_\_\_ et, pour F.\_\_\_\_\_ SA, de [...], administrateur, assistés de leur conseil respectif. Lors de l'audience, il a été procédé à une inspection locale. Les demandeurs ont complété leur conclusion III en ce sens que le montant dû devait s'élever à 24'024 francs. Ils ont en outre modifié leur conclusion IV en ce sens que la garantie locative devait être entièrement libérée en leur faveur. A l'issue de l'audience, le Président a clos l'instruction.

### **En droit :**

**1.** L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), dans les causes patrimoniales pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Le délai d'appel est de trente jours (art. 311 al. 1 CPC).

Formé en temps utile par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., l'appel est recevable.

**2.** L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JT 2010 III 134). Elle peut revoir librement la constatation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ibidem, p. 135).

**3. a)** En procédure d'appel, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC). En effet, dans le système du CPC, les faits doivent être allégués et énoncés de façon suffisamment détaillée dès les écritures de première instance; cette obligation à charge des plaideurs a pour but de circonscrire le cadre du procès, d'assurer une certaine transparence et de permettre une contestation efficace par la partie adverse. Le procès doit en principe se conduire entièrement devant les juges du premier degré; l'appel est ensuite disponible mais il est destiné à permettre la rectification des erreurs intervenues dans le jugement plutôt qu'à fournir aux parties une occasion de réparer leurs propres carences (TF 4A\_309/2013 du 16 décembre 2013 consid. 3.2 ; TF 4A\_569/2013 du 24 mars 2014 consid. 2.3).

**b)** En l'espèce, F. \_\_\_\_\_ SA a produit des pièces nouvelles (pièces 14 à 19) en procédure d'appel.

Ces pièces, en particulier celles qui ont trait aux travaux que l'appelante prétend avoir effectués sur l'immeuble dans lequel se trouve l'appartement litigieux (pièces 14 à 16), ne sauraient être prises en considération en procédure d'appel, dès lors qu'elles auraient pu être produites en première instance.

**4. a)** L'appelante fait valoir en premier lieu une constatation incomplète des faits en tant que les premiers juges n'auraient pas tenu compte de la très bonne situation de l'appartement litigieux ni du montant du loyer payé par les précédents locataires.

**b)** La loi ne précise pas comment le juge doit compléter le contrat et fixer le loyer initial après avoir constaté la nullité du loyer convenu. La jurisprudence a comblé cette lacune (art. 1 al. 2 CC [Code civil du 10 décembre 1907 ; RS 210]). Elle a tout d'abord dit que le juge confronté à une telle situation doit se fonder sur toutes les circonstances du cas et tenir compte, entre autres facteurs, du rendement que la chose procure au bailleur, des loyers pratiqués dans le quartier et du loyer payé par le précédent locataire ; le loyer convenu par les parties constitue la limite supérieure du montant à fixer par le juge (ATF 120 II 341 consid. 6c p. 351 ; ATF 124 III 62 consid. 2b ; TF 4A\_198/2014 du 17 juillet 2014 consid. 4.1 ; TF 4A\_276/2011 du 11 octobre 2011 consid. 5.2.2).

Le Tribunal fédéral a ensuite précisé que la fixation du loyer approprié selon la jurisprudence susmentionnée ne suppose pas un calcul proportionnel entre le loyer admissible aux termes de l'art. 269 CO, la moyenne des loyers du quartier et le loyer payé par le locataire précédent. Le juge doit en principe se fonder sur un calcul de rendement basé sur le prix de revient de l'immeuble, puisqu'un tel calcul a en principe la primauté sur toutes les autres méthodes de détermination du loyer non abusif (ATF 124 III 310 consid. 2b ; TF 4A\_250/2012 du 28 août 2012 consid. 2.4, in SJ 2013 I p. 49). Le montant ainsi obtenu ne saurait être porté à la hauteur des loyers usuels du quartier par hypothèse plus élevés, car le loyer serait alors nécessairement abusif selon la règle générale de l'art. 269 CO. En revanche, comme il jouit d'un pouvoir d'appréciation plus étendu que lorsqu'il examine le caractère abusif ou non d'un loyer, le juge peut se fonder sur le critère des loyers comparatifs pour fixer le loyer initial à un niveau plus bas que le loyer calculé sur la base d'un rendement non excessif de la chose. En effet, il entre dans la latitude du juge d'opposer les loyers du marché au bailleur qui n'a pas respecté la forme

prescrite pour notifier le loyer initial (TF 4A\_198/2014 du 17 juillet 2014 consid. 4.1 ; TF 4A\_250/2012 du 28 août 2012 consid. 2.4, in SJ 2013 I 49; TF 4D.274/1997 du 27 avril 1998 consid. 4b/aa, in SJ 1998 718). Par ailleurs, s'agissant d'immeubles construits ou acquis il y a plusieurs décennies, la jurisprudence admet à certaines conditions que la hiérarchie entre critères absolus soit inversée au profit des loyers comparatifs (TF 4A\_198/2014 du 17 juillet 2014 consid. 4.1 ; ATF 140 III 433 consid. 3.1 et les arrêts cités ; ATF 139 III 13 consid. 3.1.2 et les arrêts cités).

**c)** En l'espèce, conformément à la jurisprudence, les premiers juges sont partis à juste titre du critère absolu que constitue le rendement non abusif de la chose louée.

Alors qu'elle reproche au Tribunal des baux de ne pas avoir tenu compte du loyer payé par les précédents locataires, l'appelante a elle-même relevé dans son mémoire d'appel (p. 8) que ce critère n'entraîne en ligne de compte que lorsque le juge ne disposait pas des éléments lui permettant de procéder à un calcul de rendement. Or, contrairement à ce que soutient l'appelante, les premiers juges disposaient des éléments nécessaires pour effectuer son calcul de rendement (cf. consid. 5 *infra*). En outre, dès lors qu'il était possible de fixer un loyer non abusif grâce au calcul de rendement, le montant ainsi obtenu ne saurait être porté à la hauteur des loyers usuels du quartier par hypothèse plus élevés compte tenu de leur bonne situation géographique, car le loyer serait alors nécessairement abusif au regard de la règle générale de l'art. 269 CO.

Ce grief doit dès lors être rejeté.

**5. a)** L'appelante reproche ensuite aux premiers juges de ne pas avoir retenu, dans le calcul du coût de revient de l'immeuble, les travaux de rénovation et de transformation qu'elle aurait exécutés et payés en 2011 et en 2012. Elle soutient qu'elle aurait apporté la preuve que ces travaux étaient achevés et facturés au jour de la conclusion du contrat de bail, soit le 21 mai 2012, et que, si le Tribunal des baux estimait que tel n'était pas le cas, il aurait au moins dû l'interpeller sur l'origine du

financement des travaux de rénovation. L'appelante s'estime ainsi habilitée à produire pour la première fois en appel des pièces qui, selon elle, démontreraient qu'elle avait effectivement payé par ses propres deniers certains travaux qui étaient facturés avant la conclusion du contrat de bail litigieux.

Elle soutient par ailleurs que le Tribunal des baux ne disposait pas d'éléments suffisants pour effectuer un calcul de rendement et qu'il aurait donc dû, pour fixer le loyer initial, se référer aux loyers usuels du quartier en se fondant notamment sur les statistiques cantonales.

**b)** L'art. 269 CO implique une analyse du rendement net obtenu par le bailleur. Ce rendement résulte du rapport entre les fonds propres investis dans la chose remise à bail et le loyer, après déduction des charges d'exploitation et des intérêts débiteurs sur les capitaux empruntés (ATF 123 III 171 consid. 6a). Sont pris en compte les fonds propres réellement investis, sans égard au modèle théorique qui gouverne certaines dispositions légales en consacrant un rapport standardisé de 40% de fonds propres et 60% de fonds étrangers (Lachat, *Le bail à loyer*, 2008, p. 431; cf. ATF 122 III 257 consid. 3a; ATF 120 II 100 consid. 5). Pour déterminer le montant des fonds propres investis, il faut partir du coût de revient effectif de l'immeuble, sauf si le prix d'acquisition est manifestement exagéré, et en soustraire le montant des fonds étrangers (emprunts garantis ou non par hypothèque) (ATF 123 III 171 consid. 6a). Le coût de revient comprend notamment les frais d'acquisition du terrain et le coût de construction de l'immeuble, ou de son amélioration. Les fonds propres peuvent varier au fil du temps, notamment lorsque le bailleur rembourse (« amortissement ») des fonds étrangers ou finance des travaux à plus-value; ils sont alors augmentés d'autant (ATF 122 III 257 consid. 3a; Lachat, *op. cit.*, pp. 429-431; Higi, *Zürcher Kommentar*, 4<sup>e</sup> éd. 1998, nn. 171 ss ad art. 269 CO). Le calcul de rendement doit être fait au jour où le bailleur fixe le loyer initial (Lachat, *op. cit.*, p. 446). Le Tribunal fédéral admet un rendement des fonds propres investis n'excédant pas d'un demi pour-cent le taux d'intérêt hypothécaire de référence fixé périodiquement en application de l'art. 12a OBLF

(ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux du 9 mai 1990 ; RS 221.213.11) (ATF 141 III 245 c. 3.7). S'agissant de travaux à plus-value, seuls des travaux achevés et facturés peuvent être pris en considération (art. 14 al. 5 OBLF ; Bohnet/Broquet, Commentaire Pratique, Droit du bail à loyer, 2010, n. 91 ad art. 269a CO).

Dès lors que le bailleur détient seul les documents permettant un calcul de rendement, on peut attendre de lui qu'il les produise (TF 4A\_3/2011 du 28 février 2011 consid. 4 ; TF 40.61/2005 du 27 mai 2005 consid. 4.3.2, in SJ 2006 I p. 34). Lorsque le bailleur n'apporte pas les éléments suffisants pour établir un calcul de rendement, le juge peut tenir compte de l'ensemble des circonstances pour fixer le loyer initial et ne saurait dès lors admettre systématiquement les conclusions du locataire (CACI 1<sup>er</sup> juillet 2014/366), notamment lorsque celles-ci paraissent déraisonnables (CACI 10 février 2014/68 ; CACI 11 juin 2014/309). En particulier, lorsque le bailleur n'a pas apporté les éléments nécessaires pour permettre un calcul du rendement net, éléments qu'il est le seul à détenir, le juge est autorisé à se baser, faute de mieux, sur des données statistiques, même si elles ne sont pas suffisamment différenciées au sens de l'art. 11 al. 4 OBLF (TF 4A\_250/2012 du 28 août 2012 consid. 2.4, in SJ 2013 I 49), ou alors sur son expérience (TF 4A\_198/2014 du 17 juillet 2014 consid. 4.5 ; TF 4A\_517/2014 du 2 février 2015 consid. 5).

Le bailleur qui ne produit pas les documents requis ne saurait toutefois en tirer profit et doit au contraire en supporter les éventuelles conséquences négatives. Mais cela ne justifie pas d'ignorer les éléments ressortant du dossier, ce d'autant moins que le juge doit établir les faits d'office et qu'il jouit d'une grande latitude pour fixer le loyer initial (TF 4A\_198/2014 du 17 juillet 2014 consid. 4.4).

Ainsi, lorsque la valeur d'acquisition est celle d'un partage successoral dont on ignore tout de la manière dont elle a été arrêtée et que la valeur d'assurance du seul bâtiment atteint presque le double 17 ans plus tard, il est admissible de renoncer à effectuer un calcul de rendement sur cette base, le juge pouvant alors se fonder sur le critère du

loyer usuel (TF 4A\_198/2014 du 17 juillet 2014 consid. 4.4). De même, dans un arrêt rendu par la Cour de céans (CACI 2 mai 2015/109), il a été retenu que la valeur de l'immeuble fixée par l'autorité fiscale au moment de la liquidation d'une société immobilière ne pouvait être retenue comme prix d'acquisition permettant un calcul de rendement et qu'un tel calcul n'était pas possible sans que l'on puisse imputer cette carence au bailleur, de sorte que l'on pouvait se fonder sur l'expérience pour admettre un loyer de l'ordre de 200 fr./m<sup>2</sup> pour un appartement de trois pièces au centre-ville, même un peu défraîchi, avec vue sur le lac.

**c)** En l'espèce, les premiers juges ont arrêté le montant des fonds propres investis par l'appelante à 136'699 fr. ([2'000'000 fr. - 1'8790'550 fr.] + 5.6%), en se fondant à cette fin sur l'acte de vente de l'immeuble instrumenté en 2004 et sur l'attestation du 17 juin 2013 établie par la BDG en tenant compte de la totalité de l'évolution de l'Indice des prix à la consommation (IPC) du mois d'avril 2004 (94.5 [base 2010], soit celui connu lors de l'achat de l'immeuble) à celui du mois d'avril 2012 (99.8 [base 2010], soit celui connu lors de signature du bail).

Considérant que, lors de la signature du bail intervenue le 21 mai 2012, l'intérêt hypothécaire de référence était de 2.5%, le Tribunal des baux a considéré que le rendement admissible des fonds propres s'élevait à 4'101 fr., en chiffres arrondis (136'699 fr. x [2.5% + 0.5%]).

S'agissant des charges immobilières, les premiers juges se sont fondés sur les extraits du grand livre produits par l'organe de révision de la défenderesse qui se rapportaient aux années 2009 à 2011, retranchant, sans que cela soit contesté par les parties, les postes 60200 (« Frais de nettoyage ») et 60110 (« Electricité, eau, gaz »), dès lors que ceux-ci concernaient principalement un restaurant exploité au rez-de-chaussée de l'immeuble. Sur la base de ces chiffres, ils ont constaté que le montant total des charges immobilières s'était élevé en moyenne à 89'481 fr. 60 par année pour les exercices 2009 à 2011.

Dès lors que l'appartement litigieux mesurait 70 m<sup>2</sup> et que la surface totale de l'immeuble était de 680 m<sup>2</sup>, le rendement admissible de l'appartement devait être arrêté à 9'633 fr. 45 ([89'481 fr. 60 + 4'101 fr.] / 680 m<sup>2</sup> x 70 m<sup>2</sup>), correspondant à un loyer mensuel de 802 fr. 80 (9'633 fr. 45 / 12).

**d)** En l'espèce, comme déjà relevé plus haut (cf. consid. 3b *supra*), les pièces produites par la partie bailleuse en procédure d'appel relatives aux travaux effectués dans l'immeuble auraient pu être produites en première instance et ne sauraient dès lors être prises en considération, l'appelante ayant l'obligation de produire devant les premiers juges tous les éléments permettant d'effectuer un calcul de rendement.

Force est de constater avec les premiers juges que l'appelante n'a produit aucune facture relative aux travaux de transformation invoqués. Le descriptif des travaux ainsi que le tableau intitulé « Coût de construction au 25.09.2012 », établis respectivement les 20 juillet 2011 et 25 septembre 2012 par le bureau d'architectes [...], ne permettent pas de retenir que les travaux invoqués étaient achevés et facturés le 21 mai 2012, soit lors de la conclusion du bail litigieux, l'état locatif de l'immeuble au 1<sup>er</sup> juin 2012 portant du reste la mention « avant transformations ». Les documents précités ne sont par ailleurs pas accompagnés de pièces justificatives, de sorte que leur valeur probante n'est que relative.

C'est dès lors à juste titre qu'au vu des pièces produites, les premiers juges ont arrêté les fonds propres de l'appelante à 136'699 francs. Quant aux autres éléments du calcul de rendement, ils ne sont pas contestés et peuvent être confirmés, de même que le résultat de ce calcul.

Malgré les carences de l'appelante, le Tribunal des baux a pu réunir les éléments suffisants pour procéder à un calcul de rendement. L'échec de l'appelante dans la preuve visant à établir que certains travaux de transformation avaient été effectués ne change rien au fait qu'il a été possible d'effectuer un calcul de rendement. Il n'est à cet égard pas critiquable de faire abstraction des travaux de plus-value, qui pourront le

cas échéant être pris en compte dans le cadre d'une future augmentation de loyer fondée sur l'art. 269a let. b CO.

Dans ces conditions, conformément à la jurisprudence citée plus haut (cf. consid. 5b *supra*), il ne saurait être fait appel au critère des loyers usuels du quartier pour fixer le loyer initial à un montant plus élevé que le montant admissible au regard de l'art. 269 CO.

**6.** Il résulte de ce qui précède que l'appel doit être rejeté et le jugement confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 840 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

L'appelante versera en outre aux intimés une indemnité de 2'000 fr. (art. 12 al. 1 TDC) à titre de dépens pour la procédure de deuxième instance (cf. art. 95 al. 3 CPC).

Par ces motifs,  
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal  
p r o n o n c e :

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 840 fr. (huit cent quarante francs), sont mis à la charge de l'appelante F. \_\_\_\_\_ SA.

**IV.** L'appelante F. \_\_\_\_\_ SA doit verser aux intimés C.Z. \_\_\_\_\_ et B.Z. \_\_\_\_\_ une indemnité de 2'000 fr. (deux mille francs) à titre de dépens de deuxième instance.

**V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 30 octobre 2015

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

Le greffier :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à :

- Me Xavier Pétremand (pour F. \_\_\_\_\_ SA)
- Me Carole Wahlen (pour C.Z. \_\_\_\_\_ et B.Z. \_\_\_\_\_ )

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est de 24'024 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, au :

- Tribunal des baux

Le greffier :